

学校编码: 10384

分类号__密级__

学号: 30820111151693

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

福州市中心城区大型零售商业布
局优化研究

The Layout Optimization of Large Scale Retail Outlets in
Central Urban Area of Fuzhou

倪波涛

指导教师姓名: 杨哲 副教授

专 业 名 称: 城市规划与设计

论文提交日期: 2014 年 4 月

论文答辩时间: 2014 年 5 月

学位授予日期: 2014 年 6 月

2014 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下, 独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果, 均在文中以适当方式明确标明, 并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外, 该学位论文为()课题(组)的研究成果, 获得()课题(组)经费或实验室的资助, 在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称, 未有此项声明内容的, 可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘 要

自加入 WTO 以来,国外的零售巨头不断占据中国市场,冲击着零售业态,商业网点的布局随之受影响。福州作为福建省省会城市,在海西中占据着重要位置,伴随着快速的城市化,城市的空间结构不断外延和拓展,经济的不断增长促使城市商业日益繁荣,商业网点的布局发生了较大的变化。作为商业网点中重要一环——大型零售商业,它们的布局、选址等直接影响着城市居民的生活质量。但是福州的大型零售商业网点存在着诸如空间分布不均衡、商圈间大型零售恶性竞争等问题,在海西发展的战略背景下,优化福州市大型零售商业网点布局有着必要性,因此本文对福州市大型零售商业网点布局进行优化研究。

本文首先对福州市中心城区大型零售商业网点布局的研究背景、意义、目的、方法进行了相关叙述,并对国内外零售商业的布局进行总结和分析,在此基础上界定了大型零售商业网点的概念、规模及业态类型等。接着通过梳理福州市建国以来大型零售商业网点的发展历程以及分析现状大型零售网点的空间布局特点,提出影响福州市大型零售商业网点布局的三个主要因素假设——人口因素、土地因素、交通可达性因素。在人口因素中主要从人口规模、人口密度、人口结构、居民购买力来分析,土地价格因素中主要分析大型零售周边用地的溢价(宗地成交价格与基准地价的差价)来分析市场失灵与政府干预对于大型零售的影响。在交通可达性因素中通过空间句法理论来分析不同区域大型零售的可达性。最后通过建立评价标准来综合评析三个因素影响下的大型零售布局,提出福州市中心城区大型零售商业网点布局优化的对策。

关键词: 大型零售商业; 布局因素; 空间句法; 福州

Abstract

Since China entering WTO, foreign retail giants have snapped up Chinese market, which inevitably affected domestic retail business landscape and brought it under great changes in terms of the layout of retail outlets. Fuzhou, the capital city of Fujian province, holds a significant position in the economic zone of the western coast of the Taiwan Straits. With rapid urbanization, expansion of urban spatial structure, growing economy and flourishing business, the layout of retail outlets are undergoing massive changes. As the critical part of retail business, large scale retail outlets' locations have a direct impact on the living quality of local people. Yet there are plenty of problems, such as uneven layout of retail outlets, poor retail business structure, vicious competition. Under the background of strategic development of the economic zone of the western coast of the Taiwan Straits, it's of great necessity to optimize the layout of large scale retail outlets. The purpose of this paper is to study the very optimization.

Firstly, the background, meaning, purpose and methods of the layout of large scale retail outlets in Fuzhou are introduced, similar researches from both home and abroad are studied, on the basis of which, the definition as well as the features of large scale retail outlets are defined. Then this paper identifies three main factors—demography, land prices and transportation accessibility that affect the layout of large scale retail outlets through analyzing its development (after the founding of people's republic of China), current situation and existing problems. Population size, density, structure and purchasing power are major considerations in the analysis of demographic factors and large scale retail business. With regard to land price factor, premium price of land around large scale retail outlets (price gap between lot land price and the benchmark land price) are studied, influence of market failure and government intervention to large scale retail business are analyzed. As to transportation accessibility factor, space syntax is used to analyze layout issues for retail outlets located in different districts. At last this paper comes to a combined analysis of the above three major factors affecting retail business layout and brings about resolutions for optimizing it in Fuzhou.

Key Words: Large scale retail; Layout Factor; Space Syntax; Fuzhou

目 录

中文摘要	1
英文摘要	11
第一章 绪论	1
1.1 研究背景	1
1.2 研究内容和方法	2
1.2.1 研究方法	2
1.2.2 研究内容	3
1.2.3 研究框架	3
1.3 国内外研究综述	4
1.3.1 国外研究综述	4
1.3.2 国内研究综述	5
1.3.3 小结	8
第二章 相关概念、理论基础	9
2.1 相关概念	9
2.1.1 商业网点涵义	9
2.1.2 大型零售商业网点的界定和业态类型	9
2.1.3 零售商业网点布局概念	9
2.1.4 大型零售网点布局概念	10
2.1.5 交通可达性概念	10
2.2 相关理论基础	10
2.2.1 商圈理论	10
2.2.2 零售饱和指数理论	11
2.2.3 土地价值理论	11
2.2.4 集聚效益理论	12
2.2.5 空间句法理论	12

第三章 福州市大型零售布局问题与研究假设	14
3.1 研究范围	14
3.1.1 福州市简介	14
3.1.2 研究区域	15
3.2 福州大型零售业的发展历程（建国以来）	16
3.2.1 第一阶段（1949-1978）	16
3.2.2 第二阶段（1978-2001）	17
3.2.3 第三阶段（2001-至今）	18
3.3 福州市大型零售商业网点空间布局特征	21
3.3.1 整体分布不均匀	21
3.3.2 大型零售服务范围未能满足需求	22
3.3.3 大型零售过度集中导致不良竞争	24
3.4 研究假设	24
第四章 基于人口与土地因素的福州市大型零售布局研究	26
4.1 人口因素对于大型零售商业网点布局的影响	26
4.1.1 人口规模对大型零售网点布局影响	26
4.1.2 人口结构对大型零售网点布局影响	28
4.1.3 居民购买力与大型零售网点布局分析	29
4.1.4 人口密度对大型零售网点布局影响	30
4.2 土地价值对于大型商业网点的布局影响	32
4.2.1 地价体系概念解析	32
4.2.2 福州市各区大型零售与周边土地分析	34
4.2.3 小结	42
第五章 基于交通可达性因素的福州市大型零售布局研究	44
5.1 基于现状道路网的大型零售句法分析	44
5.1.1 鼓楼区	47
5.1.2 台江区	48
5.1.3 仓山区	49
5.1.4 晋安区	50
5.1.5 马尾区	51

5.1.6 小结.....	52
5.2 基于总体规划的大型零售句法分析.....	53
第六章 福州市大型零售网点布局优化对策.....	56
6.1 大型零售网点布局综合评析.....	56
6.1.1 评析标准建立.....	56
6.1.2 五城区各商圈评析与建议.....	56
6.2 大型零售网点布局优化策略.....	60
6.2.1 建立大型零售布局听证制度.....	60
6.2.2 城市规划应重视大型零售布局.....	60
6.2.3 大型零售布局由平面化向垂直化发展.....	61
总结	62
研究结论	62
不足与展望	63
参考文献	64
致谢	66
附录	67

Table of Contents

Abstract in Chinese.....	I
Abstract in English	II
Chapter 1 Introduction.....	1
1.1 Reseach Background	1
1.2 Reseach Content and Method	2
1.2.1 Research Method	2
1.2.2 Research Content	3
1.2.3 Research Framework	3
1.3 Review of Research.....	4
1.3.1 Overseas Research	4
1.3.2 Domestic Research.....	5
Chapter 2 Concept and Theory	9
2.1 Concept of Retail Business.....	9
2.1.1 Concept of Trading Area	9
2.1.2 Concept and Patterns of Large-Scale Retail Outlets	9
2.1.3 Concept of Layout of Retail Outlets	9
2.1.4 Concept of Layout of Large Retail Outlets	9
2.1.5 Concept of Layout of Transportation accessibility	10
2.2 Theory of Retail Business	10
2.2.1 Theory of Retail Business	10
2.2.2 Theory of Index of Retail Saturation	11
2.2.3 Theory of Land Value.....	11
2.2.4 Theory of Aggregation Effect	12
2.2.5 Theory of Space Syntax	12
Chapter 3 Matter and Research Hypothesis of Layout of Large-Scale	

Retail Outlets in Fuzhou.....	14
3.1 Research Scope.....	14
3.1.1 Brief introduction of FuZhou.....	14
3.1.2 Research area.....	15
3.2 History of Large-scale Retail Business in Fuzhou(after the founding of People's Republic of China)	16
3.2.1 First Period(1949-1978).....	16
3.2.2 Second Period(1978-2001)	17
3.2.3 Third Period(since 2001)	18
3.3 Layout Features of Large-scale Retail Outlets in Fuzhu	21
3.3.1 Uneven Layout.....	21
3.3.2 Unsatisfying Service Area of Large-scale Retail Business.....	22
3.3.3 Vicious Competition resulted from Excessive Concentration of Large-scale Retail Outlets	24
3.4 Research Hypothesis	24
 Chapter 4 Analysis of Large-scale Retail Business Layout in Fuzhou's	
Different Districts on the basis of Demographic and Land Factors ..	26
4.1 Impact of Demographic Factors to Large-scale Retail Outlets Layout	26
4.1.1 Analysis of Impact of Population Size.....	26
4.1.2 Analysis of Impact of Population Structure	28
4.1.3 Analysis of Impact of Purchasing Power	29
4.1.4 Analysis of Impact of Population Density	30
4.2 Impact of Land Value to Large-scale Retail Outlets Layout.....	32
4.2.1 Concept of Land Price System.....	32
4.2.2 Analysis of Land around Large-scale Retail Business in Different Districts	34
4.2.3 Summary	42
 Chapter 5 Impact of Transportation Accessibility to Large-scale	
Retail Business Layout on the basis of Space Syntax	44
5.1 Analysis of Large-scale Retail Syntax on the Basis of Current	

Transportation Network	45
5.1.1 Gulou District.....	47
5.1.2 Taijiang District.....	48
5.1.3 Cangshan District.....	49
5.1.4 Jinan District	50
5.1.5 Mawei Area.....	51
5.1.6 Summary	52
5.2 Analysis of Large-scale Retail Syntax on the Basis of Overall Urban Planning.....	53
Chapter 6 Strategy for Optimizing Large-scale Retail Outlets Layout	56
6.1 Comprehensive Assessment of Large-scale Retail Outlets	56
6.1.1 Establishment of Assessing Standard	56
6.1.2 Assessment and Optimization of Trading Areas in Five Districts	56
6.2 Strategy for Optimizing Large-scale Retail Outlets.....	60
6.2.1 Creat Hearing system of Large-scale Retail Outlets... ..	60
6.2.2 City Planning should pay attention to Large-scale Retail Outlets	60
6.2.3 Develop from flat to Verticale.....	61
Summary.....	62
Research Results.....	62
Reseach Shortages	63
References	64
Acknowledgements	66
Appendices.....	67

第一章 绪论

1.1 研究背景

城市由“城”与“市”组成。“城”者，廓也，表现为物质属性，为人们提供衣食住行的场所。“市”则为人们进行商品交易的场所，更多表现出社会属性，即人与人之间的相互关系。城市商业网点与居民的日常生活息息相关，其中商业网点配套设施的设置则与居民的物质文化生活需求紧密相连。商业区位不仅代表了每个城市各个时期最具活力的场所，其历史性更能清晰反映出城市发展的脉络，是人们寻找城市脉络的关键。商业起源于最初的物物交换，中国的商品交易市场也经历了从最低级的“墟市”，到明清时期逐渐发展为“市”或“集”，一直发展到目前的市场、超市、商业中心、商业综合体等等，每个时期商业网点的布局都有其独特之处。

福州市是福建省省会城市，位于中国东南沿海，台湾海峡西岸，在福建省政治、经济社会生活中占据着举足轻重的地位，面积 11968 平方公里，下辖 5 区、6 县、2 县级市。现有人口 728 万，2013 年人均 GDP 为 64353 元人民币，2013 年福州市社会消费品零售总额高达 2611.29 亿元，商业的发展势头迅猛。福州的商业发展从传统的东街口商圈，台江中亭街商圈，到后来的冠亚、正大商圈，再到万宝商圈、金融街商圈，直至今日的金山商圈、五四北商圈的快速发展，福州市商业正如同雨后春笋般遍地开花。但同时面临着一系列问题：1、城市综合体开发泛滥，大型零售商业网点面临着过剩的危机，据统计 2012 年福州的人均商业面积达到了 1.6 平方米，而同期北京人均商业面积为 1.14 平方米，上海则 1.1 平方米都不到，重复的商业业态导致福州的核心商圈人气急剧下降。新一版的《福州市城市商业网点规划（2011-2020）》指出福州大型商业网点规模 2015 年增至 410 万平米，人均 1.11 平方米，2020 年要达到 540 万平方米，人均拥有 1.36 平方米。2、大型零售商业布局过度集中在鼓楼区和台江区，在半径不超过 3 公里的区域范围里，大型零售商业面积超过了百万平米，由此导致部分大型零售陷入艰难的生存状态。3、不同商圈的功能重叠以及联动性不足，以东街口传统百货商业业态牵头，带动了八一七路的零售，形成了百货——零售——精品街一条龙的模式，再加上中亭街的商业互补，基本就已经足够。而新开辟的宝龙万象乃

至冠亚广场、正大广场实际上都与东街口功能上重合了。4、万达模式的冲击，万达的进驻在带动周边发展的同时削弱了周边的大型零售。综上所述，福州市大型零售网点布局存在缺陷。

大型零售商业网点的布局研究是一项较为系统的工作，涉及的因素多而繁杂。本文对福州市中心城区大型零售商业网点布局研究的目的在于优化流通资源配置，提高商业组织化程度，充分发挥城市零售商业功能，为实现福州市中心城区大型零售商业网点布局的合理化提供理论依据，以促进福州市城市空间有序发展。促进福州市商业发展，规范商业网点的建设，优化商业布局，增强福州商业竞争力及其对经济增长的贡献，重塑福州商业形象，助力福州市成为东南沿海商贸中心城市的标志和新亮点。

1.2 研究内容与方法

1.2.1 研究方法

(1) 文献分析法：文献研究法是根据一定的研究目的或课题，通过调查文献来获得资料，从而全面地、正确地了解掌握所要研究问题的一种方法。文献研究法被广泛用于各种学科研究中。本文通过 CNKI 查阅国内外关于商业网点布局的研究，总结并引用相关理论、理念作为本文的研究理论基础，并对现有的大型零售商业网点文献进行梳理和归纳总结，希望在此基础上引入新的理念或想法来优化福州市大型商业网点布局。

(2) 实地调研法：通过走访不同部门以及实地调研获取福州市大型商业网点以及人口规模、结构，近年来福州土地出让价格，福州总体规划图，道路交通图等，将这些数据作为本文研究分析的基础。

(3) 定性分析法

定性分析法就是对研究对象进行“质”的方面的分析。具体地说是运用归纳和演绎、分析与综合以及抽象与概括等方法，对获得的各种材料进行思维加工，从而能去粗取精、去伪存真、由此及彼、由表及里，达到认识事物本质、揭示内在规律。本文在对福州大型零售商业进行人口与土地因素分析时主要运用该方法。

(4) 空间句法分析法：在对福州市中心城区交通可达性的分析上采用空间句法理论为基础，对现有道路网进行句法分析（软件采用 UCL Depthmap10.0），

分析基于交通可达性对于福州市大型零售商业布局的影响。

1.2.2 研究内容

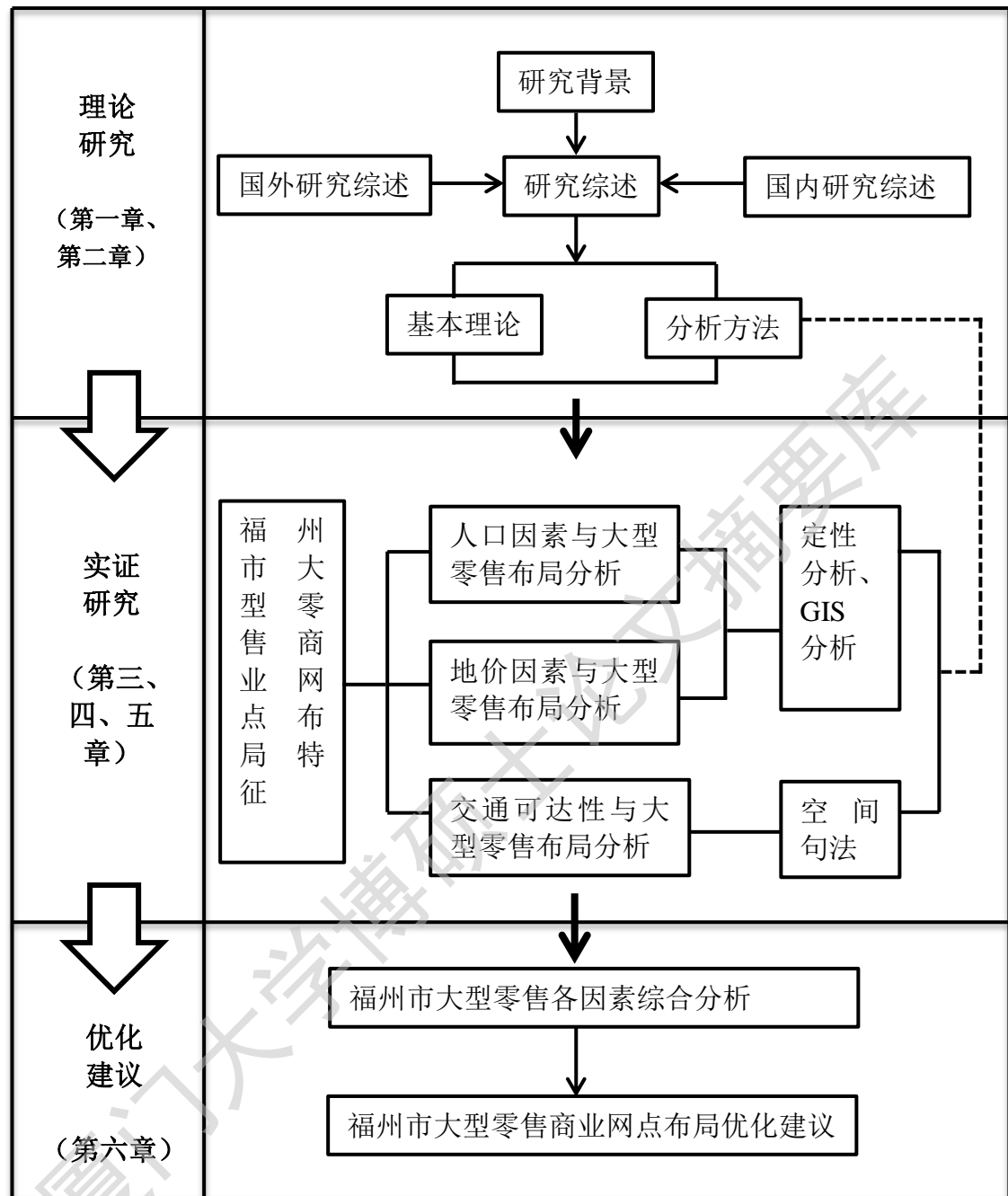
本文以福州市大型零售商业网点为研究对象,对于“大型零售网点”的界定为商业面积在 5000 平方米以上的商业零售网点。以优化福州市中心城区商业网点布局为目标,对福州中心城区中的 5 个主要行政区(鼓楼区、台江区、晋安区、仓山区、马尾区)的大型零售商业网点进行布局优化研究。

人口作为大型零售商业网点布局的第一要素,是商业网点布局中最基础和最重要的,目前福州大型零售商业网点已经达到人均 1 平方米,未来几年商业地产规模的不断加大,福州的商业饱和状态呈现,从人口因素来分析,城市化进程带来了大量的人口,但是大型零售商业的建设大于人口的增长速度,供大于求的局面不利于福州市商业发展。近年来福州市的土地出让中 80%为商业用地,大量的商业用地出让与饱和的商圈形成鲜明反差。因此研究人口因素与土地因素作为福州市大型零售网点布局研究是必要的。本文通过定性描述与 GIS 相结合的方法进行研究。

福州市的大型商业网点基本布置在城市主干道、江滨路(如八一七路的东街商圈、工业路的万宝商圈、北江滨大道的金融街万达商圈)等,但也有些大型商业网点布置于交通不便利的地方如(金山广场、泰禾广场、马尾的快安工业区等等),由于地域空间结构的差异以及不同城区社会等发展的限制导致交通出行的差异,本文运用空间句法理论对福州市大型商业网点进行交通可达性研究。

通过梳理影响城市商业网点布局的主要因素来分析各城区现状布局问题,以定性分析和定量分析(以空间句法为主)相结合的方法来分析研究基于人口因素、土地因素、交通可达性因素的福州市大型零售商业网点分布,最后综合分析多因素条件下大型零售布局,提出福州中心城区大型零售商业布局的优化建议。

1.2.3 研究框架



1.3 国内外研究综述

1.3.1 国外研究综述

1.3.1.1 传统商业布局阶段

进入 20 世纪后商品生产扩大和商品流通的迅猛发展,涌现出以商品流通地理空间分布为主的研究,这段时间国外研究主要集中于商品的生产地域分布以消费者的构成与水平的分布差异,即以流通商品的地域分布为主,主要运用了计量

法作为定量分析方法。

商业布局理论诞生于 20 世纪 30 年代的德国,德国地理学家克里斯塔勒在吸取古典区位论的同时,着眼于市场的扩大和优化,运用数学的计量方法,对德国南部乡村聚落市场中心和服务范围作了深入的调查研究,总结出三角形聚落和六边形市场区的经济地域体系,德国经济学家廖什将克里斯塔勒的理论框架运用于市场区位方面,对商服业进行地域分析,扩展为市场区位理论,即“中心地学说”。

1.3.1.2 现代商业布局阶段

在新的科学技术的推动下,商品流通迅速发展,交通条件不断改善,传统的商业网络体系出现衰退,商业研究的重点放到了整个贸易区域的范围之中,学者们多运用区位理论、数量和行为地理学方法,在总体经济区域中论证了商业和服务业的空间分布。20 世纪 60 年代以后,经济发达的国家人均收入超过了 1000 美元,人们消费开始追求商品质量,其中包括了对商品质量和居住环境的追求,加纳于 1966 年建立了商业中心空间模式,从地租理论出发,将土地价值理论思想应用于商业区位格局分析之中,指出门槛人口、不同级别商业中心位置与土地价格的关系,构造出不同等级的商业中心空间结构,形成了城市地理学中的加纳模式,对城市商业网点的合理布局具有一定的指导意义,但他没有考虑土地面积、人口收入分布以及交通的便捷度等等。

针对世界大城市几何中心随人口的迁移而衰落,带来商业中心区的变化,美国芝加哥大学社会学教授布尔吉斯提出以中心商务区为内核的向心圈土地利用结构。郝爱特针对布氏向心圈模式的缺陷提出了扇形模式。地理学家哈里斯和乌尔曼又针对郝氏扇形模式的缺陷提出多核模式。嘎奈尔针对上述三种模式,推出了他的“理想模式”。

1.3.2 国内研究综述

1964 年作为中国城市地理学的开拓者之一的严重敏把克里斯泰勒的中心地理论介绍到中国,成为商业区位研究的最早阶段。接着被国内学者迅速运用到区域及城市的研究中。但由于文革期间受左倾思想影响,期间商业区位研究未得到应有重视。

1.3.2.1 80 年代—90 年代

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”. Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库